

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Gianluca Spinsanti CF SPN GLC 64P29A271M, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 17.1.2024 nel procedimento esecutivo n. **286/2022 R.E. (cui è riunito il procedimento esecutivo n. 107/2023 R.G. Es.)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26.11.2024 alle ore 11,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.spazioaste del **lotto 1)**

che il giorno **26.11.2024 alle ore 11,15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.spazioaste del **lotto 2)**

lotti tutti meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1)

Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento di 128 mq lordi al primo piano in palazzina di tre piani fuori terra ex casa colonica ristrutturata nel 2008, con porzione indivisa di corte comune sita in Jesi (AN) in Via Giulio latini n. 1 (già via Cartiere Vecchie n. 33).

Il fabbricato di cui l'abitazione è parte è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria eseguito tra il 2003 e il 2008 che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di tre appartamenti, uno su ciascuno dei piani con in comune un vano scale. Si tratta di un edificio di vecchia costruzione, presumibilmente anteguerra, originariamente a servizio di un fondo agricolo, con stalla e cantine a piano terra e abitazione ai piani superiori. Il fabbricato è stato costituito a catasto come ente urbano nel 2002. La costruzione è in muratura portante, con solai in laterizio e travi in legno, per quanto visibile al sopralluogo e copertura in coppi. I lavori di ristrutturazione hanno previsto la realizzazione di tre appartamenti, uno per ciascun piano, con il recupero della cubatura della stalla e delle cantine al piano terra, la modifica delle scale per l'accesso ai due piano superiori, la demolizione di un wc esterno e la realizzazione di una terrazza al primo piano.

L'appartamento al primo piano comprende un ampio locale pranzo/soggiorno di circa 28 mq a cui si accede entrando dal vano scale, tre camere di cui una destinata a studio, una cucina di circa 6 mq., un ampio bagno e un locale wc, questi due accessibili tramite due disimpegni a sinistra e a destra del soggiorno.

Adiacente al bagno vi è anche un ripostiglio di circa 3,5 mq. Dal soggiorno si accede ad una terrazza di circa 28 mq. che corrisponde alla copertura della tettoia a piano terra.

Le rifiniture sono di buona qualità, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti dei bagni sono in mattonelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate bianche, ad eccezione di una parete del locale destinato a studio che è in tinta verde chiaro, e una parete del soggiorno in spatolato beige. I soffitti delle camere sono tinteggiati bianchi e il soffitto del soggiorno è controsoffittato con una veletta di design e faretti ad incasso. L'altezza da pavimento a soffitto è di 2,80 m.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro a taglio termico e gli infissi interni sono in legno tamburato, di buona qualità.

I locali WC e bagno sono dotati di cabina doccia, sanitari e rubinetterie di qualità e radiatori/asciuga salviette di design.

Il locale destinato a cucina è privo di mobili.

L'abitazione al primo piano è in buono stato di conservazione, anche se disabitata dalla primavera del 2017. L'appartamento è ben rifinito e privo di arredi.

L'impianto di riscaldamento a radiatori è in comune con quello del piano inferiore, a suo tempo azionato da un camino termico e predisposto per l'installazione di una caldaia a gas in vano esterno che però non è stata installata. Qualora si volesse rendere autonomo il riscaldamento dell'appartamento, occorre intervenire sul collettore della distribuzione orizzontale posizionato nella parete della stanza confinante con la cucina, escludendo le colonne montanti dal piano terra e collegando con nuove tubazioni e piccole opere murarie una caldaia che potrebbe essere installata nella cucina. Il gas ad uso cottura è fornito da un bombolone per GPL interrato nella corte comune.

In caso di condivisione delle spese con l'appartamento sottostante è possibile installare contatori locali separati per la determinazione dei consumi e la ripartizione delle spese.

L'impianto idrico dell'appartamento prevede condutture separate e poste sotto un contatore unico a servizio anche dell'appartamento inferiore. Per separare le utenze è possibile prevedere l'installazione di un secondo contatore. In caso di separazione dell'impianto di riscaldamento con l'installazione di una caldaia autonoma, andrà prevista anche una modifica della distribuzione dell'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma con quadro elettrico nel vano scale con un interruttore generale con protezione termica e differenziale. Vi sono poi interruttori per sezionare le linee a servizio dei tre appartamenti nel fabbricato principale e dei fabbricati agricoli esterni. E' previsto un solo contatore, comune a tutte le linee, attualmente non allacciato alla fornitura. Quadretti elettrici a parete, con protezione termica differenziale sono previsti in ogni appartamento.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e di antenna TV.

Le utenze non sono allacciate.

I costi per conseguire la separazione dell'impianto termico ed idrico sono stati stimati in complessivi € 6.000,00 e decurtati dall'esperto dal valore finale di stima dell'immobile.

Sussiste situazione di interclusione per l'accesso all'immobile sotto un duplice profilo.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un pianerottolo identificato con il subalterno n. 11 della particella n. 1535, non ricompreso nella vendita ed attraverso una strada sterrata che è in comune con altra proprietà adiacente, in fabbricato addossato a quello in esame. La strada attraversa

particelle di proprietà dell'esecutato, non pignorate. L'Esperto riferisce che, in caso di vendita, si configurerebbe quindi una situazione di fondo incluso ed andrebbe definita una eventuale servitù di passaggio.

L'Esperto segnala, peraltro, una particolare situazione catastale del vano scale comune ai tre appartamenti che risulta frazionato in vari subalterni di differenti proprietà. Ciò è dovuto ad una mancata definizione catastale di destinazione d'uso che sarebbe dovuta avvenire al termine dei lavori ristrutturazione del fabbricato ma non avvenuta probabilmente poiché trattavasi di un fabbricato ad uso di un'unica famiglia.

Secondo quanto riferito dall'Esperto in caso di vendita terzi del bene in oggetto sarà necessario un accordo con gli altri proprietari per definire catastalmente l'intero vano scale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona –

Catasto dei Fabbricati del Comune di Jesi:

- **Foglio 53, particella 1535, sub. 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, Superficie catastale 128 mq, Rendita € 402,84, piano 1;**

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto che vi è una lieve difformità dello stato di luoghi rispetto alla rappresentazione catastale e al progetto autorizzato, in quanto non risulta presente il locale indicato come wc sul lato nord dell'appartamento a fianco al locale ripostiglio. Per sanare la difformità occorre presentare una CILA in sanatoria con relativi allegati tecnico e effettuare denuncia di variazione a catasto, salvo verifica con gli uffici competenti (in quanto trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni). Il costo per la regolarizzazione della difformità è stato stimato dall'Esperto in complessivi € 3.000,00 e detratto dal valore finale di stima.

Il titolare catastale del subalterno 10 non corrisponde al proprietario reale che è l'esecutato in quanto l'unità immobiliare in esame è a lui pervenuta per accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario e non è stata presentata voltura a catasto.

Situazione urbanistica:

L'area in cui ricade l'edificio è definita nel PRG del Comune di Jesi come TE Territorio Urbano Edificato area TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" (art.30 delle NTA) e prevede le seguenti destinazioni d'uso: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), esercizi commerciali, terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentita in via preventiva dall'ASUR competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'art. 77).

La costruzione è antecedente il 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile in esame è parte è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria autorizzati con i seguenti titoli:

- DIA del 20.9.2003 n. 2003/610 protocollo n. 30759/2003 e successiva variante del 5.9.2006

n. 206/575;

- DIA del 26.10.2006 n. 2006/705 protocollo n. 29773/2006 (opere di completamento) e successiva variante del 27.4.2009 n. 2009/165;

- DIA del 6.10.2009 n. 2009/591 protocollo n. 31977/2009, variante finale a stralcio.

Agibilità parziale n. 2010A0030 rilasciata dal Comune di Jesi in data 23.2.2010 relativo ai soli subalterni n. 7,9,10,15 della particella 1535 Foglio 53 (n. 2 unità immobiliari) in quanto i lavori di ristrutturazione del secondo piano (subalterno n. 12) non sono stati completati.

Nella variante finale di progetto (DIA del 6.10.2009) è previsto un secondo locale wc non finestrato sul lato nord dell'appartamento. Tale locale non è stato realizzato in fase di ristrutturazione probabilmente perché ritenuto non necessario in quanto sono di fatto già presenti due bagni. Ciò comporta una difformità con il progetto originale che andrebbe sanata eventualmente tramite presentazione di una CILA in sanatoria con sanzione di € 1.000,00 e aggiornamento della planimetria catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Parti comuni:

il fabbricato di cui l'abitazione è parte è costituito da tre appartamenti che hanno in comune il vano scale e un'ampia corte indivisa di circa 1500 mq complessivi, su cui insistono altri fabbricati. L'area antistante il fabbricato, così come la strada di accesso da via Giulio Latini, è condivisa con altra proprietà adiacente. La corte è completamente incolta e non mantenuta da tempo, con vegetazione spontanea.

Vincoli ed oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

L'immobile risulta gravato da diritto di abitazione in favore della Sig.ra Paccusse Ubaldina giusta sentenza del Tribunale di Ancona resa nell'ambito di procedimento di separazione consensuale con voltura a catasto n. 5869.1/2016 in atti dal 8.7.2016.

Il provvedimento risulta trascritto in data 8.7.2016 ai nn. 12604 Rg. e 8647 Rp. e risulta quindi opponibile alla procedura.

Per quanto riferito dall'Esperto tale diritto non è stato revocato sebbene l'immobile risulti disabitato dal 2017.

Disponibilità del bene:

Al momento del sopralluogo dell'Esperto l'immobile risultava libero.

L'Esperto riferisce che l'immobile è stato abitato fino alla primavera dell'anno 2017 e poi abbandonato.

LOTTO 2)

Diritti di piena proprietà su terreno agricolo di 30155 mq. a destinazione seminativo in zona rurale sud del Comune di Jesi in prossimità dell'abitato periferico, a sud della ferrovia.

Il terreno è accessibile da via Cartiere Vecchie (strada vicinale a fondo cieco), diramazione di Via Giulio Latini, a ridosso della linea ferroviaria. È pianeggiante e confina con appezzamenti di terreno agricolo di altre proprietà. A Catasto Terreni ha destinazione seminativo, ma dalle informazioni assunte dall'esperto risulta in quiescenza (incolto) dal 2017. Essendosi sviluppata vegetazione spontanea, per riadattarlo alla produzione agricola richiede i trattamenti opportuni. E' disponibile una presa d'acqua per l'irrigazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona –

Catasto Terreni del Comune di Jesi:

- **Foglio 55, particella 179, seminativo, classe 2, superficie 30155 mq., reddito dominicale € 225,82, reddito agrario € 179,1**

Situazione catastale:

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La particella 179 deriva per frazionamento del 9.6.2009 dalla particella 122.

Il titolare catastale non corrisponde al proprietario reale che è l'esecutato in quanto il terreno è lui pervenuto per accettazione di eredità con beneficio di inventario e non è stata presentata voltura a catasto.

Situazione urbanistica:

in base al PRG del Comune di Jesi, il terreno in esame si trova in zona classificata come "territorio rurale", precisamente area TR1 Agricola (art. 40 delle NTA). Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della LR n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale e sono disciplinate dalle norme di cui all'art. 39 della NTA.

Disponibilità del bene:

il terreno risulta libero

Stato di conservazione:

il terreno è incolto

Lotto 1)

Prezzo base: € 71.598,00 (Euro settantantunomilacinquecentonovantotto,00);

Offerta minima: € 53.699,00 (Euro Cinquantatremilaseicentonovantanove,00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Lotto 2)

Prezzo base: € 72.372,00 (Euro settantaduemilatrecentosettantadue,00);

Offerta minima: € 54.279,00 (Euro Cinquantaquattromiladuecentosettantanove,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 25.11.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 286/2022 Rg.Es.al seguente IBAN **IT37S0623002602000015393322**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 286/2022 R.G.E., lotto n.1, versamento cauzione" o "Proc. Esecutiva n. 286/2022 R.G.E., lotto n.2, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 26.11.2024 al 03.12.2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti/ore/giorni prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti/ore/giorni per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà alla aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domanda di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 286/2022 Rg. Es."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3° c.p.c. e 2822 c.c.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Avv. Giovanni Radogna con studio ad Ancona in Via San Martino n. 89, (tel. 071/2070034; mail: giovanni.radogna@gmail.com), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Gianluca Spinsanti ad Ancona in C.so Garibaldi n. 144 (tel. 071/2075613 – mail g.spinsanti@studiolegalerossini.eu).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito ad Ancona in C.so Mazzini n. 95) è presente unno sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche contattabile ai recapiti e nei giorni indicati sul sito web del Tribunale.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it; Idealista.it; Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona lì, 29.8.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gianluca Spinsanti